

Checklist de costos de cierre y documentos para comprar una propiedad en Panamá

Marca cada casilla antes de firmar. Cifras del régimen vigente a septiembre de 2026, verificadas por Vaca Group; los honorarios varían por abogado, notaría y banco — confirma la cotización por escrito. Información general, no asesoría legal ni fiscal.

1 · COSTOS DEL COMPRADOR (PRESUPUESTA 2%–5% DEL PRECIO)

CONCEPTO	MONTO TÍPICO	CUÁNDO SE PAGA
☐ Honorarios legales (promesa, debida diligencia, escritura)	~1%–1.5% del precio	Por etapas; saldo al cierre
☐ Gastos de notaría (escritura pública)	Según tarifa notarial y extensión	Al firmar
☐ Inscripción en el Registro Público	Tarifa registral sobre el valor	Al presentar la escritura
☐ Cuenta de plica / escrow (recomendada al comprar a distancia)	Tarifa del banco, fiduciaria o firma	Al abrir la cuenta
☐ Traducciones oficiales y apostillas de tus documentos	Por documento	Antes de la promesa
☐ Comisiones bancarias por transferencias internacionales	Según tu banco	Con cada envío
☐ Reserva total del comprador (sin hipoteca)	2%–5% del precio	Además del precio y del abono

2 · SI FINANCIAS CON BANCO PANAMEÑO (NO RESIDENTE)

CONCEPTO	MONTO TÍPICO
☐ Abono inicial exigido	30% (algunos bancos 35%–40%)
☐ Avalúo del inmueble por el perito del banco	Fijado por el banco
☐ Escritura de hipoteca, timbres e inscripción del gravamen	Según valor financiado
☐ Seguro de vida (saldo) y de incendio (inmueble)	Con la letra mensual
☐ Comisión de cierre / manejo del banco	Según banco
☐ Sobretasa FECI incluida en la tasa efectiva	+1% anual (nominal 6%–7.5% → efectiva 7%–8.5%)

3 · LO QUE PAGA EL VENDEDOR (PARA QUE NO TE LO COBREN A TI)

CONCEPTO	MONTO
☐ Impuesto de transferencia (ITBI)	2% del mayor entre precio y valor catastral actualizado

☐ Adelanto del impuesto de ganancia de capital (el comprador lo retiene del precio y lo entera al fisco)	3% del precio (acreditable al 10% final del vendedor)
☐ Paz y salvos: DGI, IDAAN, cuotas de PH	Deudas pendientes + trámite
☐ Comisión inmobiliaria	Pactada en el contrato de corretaje

4 · COSTOS RECURRENTE DESPUÉS DE COMPRAR (PRIMER AÑO)

- ☐ Impuesto de inmueble anual: vivienda principal exenta hasta \$120,000 (0.5% hasta \$700,000; 0.7% arriba); segunda vivienda / inversión: exenta hasta \$30,000 y tabla progresiva
- ☐ Exoneración de mejoras nuevas: verificar años restantes y monto (corre desde el permiso de ocupación)
- ☐ Cuota de mantenimiento del PH (\$180–\$280/mes típico en torres premium) y cuotas extraordinarias
- ☐ Utilities: luz, agua (queda a nombre del propietario), internet, gas
- ☐ Seguro de contenido / responsabilidad civil (opcional, recomendado en PH)
- ☐ Administración si vives fuera: 9%–10% del canon cobrado, mín. \$100/mes (Vaca Group)

5 · DOCUMENTOS QUE NECESITAS COMO COMPRADOR EXTRANJERO

- ☐ Pasaporte vigente completo (y segunda identificación)
- ☐ Comprobante del origen de los fondos (estados de cuenta, venta previa, contrato de trabajo): lo pide el banco receptor y, si aplica, Migración
- ☐ Poder notarial apostillado si firmarás a distancia a través de tu abogado
- ☐ Datos de la sociedad o fundación si compras a través de una (escritura, RUC, beneficiario final)
- ☐ Certificado de matrimonio apostillado si compras en copropiedad con tu cónyuge
- ☐ Documentos del banco si financias: referencias bancarias, ingresos 2 años, credit report, estados 3–6 meses
- ☐ Correo y teléfono en los que Migración/DGI/PH puedan localizarte

6 · DEBIDA DILIGENCIA: NO FIRMES LA PROMESA SIN MARCAR TODO

- ☐ Certificado del Registro Público: el vendedor es el titular y la finca existe con esa medida y ubicación
- ☐ Libre de gravámenes: sin hipoteca, anticresis, embargo ni demandas (o con carta de saldo y minuta de cancelación ya previstas)
- ☐ Propiedad TITULADA, no derecho posesorio ni concesión
- ☐ Paz y salvo de impuesto de inmueble (DGI), agua (IDAAN) y cuotas del PH
- ☐ Reglamento de copropiedad del PH: mascotas, alquiler corto plazo, obras, cuotas extraordinarias aprobadas
- ☐ Medidas y linderos reales vs. inscritos; planos aprobados; permiso de ocupación
- ☐ En preventa: historial de entregas de la promotora, plan de pagos, garantía y fecha de entrega en el contrato de promesa
- ☐ Si buscas visa de inversionista: fondos de fuente extranjera trazables, inmueble libre de gravámenes, escritura a tu nombre o estructura admitida

7 · EL CIERRE, PASO A PASO (3–13 SEMANAS SEGÚN BANCOS)

ETAPA	TIEMPO TÍPICO	TU ACCIÓN
-------	---------------	-----------

☐	Promesa de compraventa y abono inicial (10% típico) en plica	Semana 1	Revisar con tu abogado antes de firmar
☐	Debida diligencia en el Registro Público	Días a 2 semanas	Exigir informe escrito
☐	Gestión bancaria: avalúo, aprobación, carta promesa de pago	3–6 semanas (si hay banco)	Documentos completos desde el día 1
☐	Paz y salvos e impuestos del vendedor	1–2 semanas	Verificar constancias en el expediente
☐	Firma de escritura pública ante notaría	1 día	Presencial o por poder apostillado
☐	Inscripción en el Registro Público → liberación de fondos	10–12 días hábiles	Nadie cobra hasta la inscripción

8 · PREGUNTAS PARA TU ABOGADO ANTES DE PAGAR UN DÓLAR

- | | |
|---|--|
| ☐ ¿Quién administra la plica y bajo qué condición exacta libera los fondos? | ☐ ¿La escritura servirá tal cual para mi expediente migratorio? |
| ☐ ¿Compro a título personal, por sociedad anónima o por fundación de interés privado, y qué implica al vender o heredar? | ☐ ¿Cuál es el valor catastral actual y afecta el impuesto de transferencia o mi impuesto anual? |
| ☐ ¿Qué pasa con mi abono si el vendedor no puede entregar el título libre? | ☐ ¿Cuánto cuesta en total, por escrito, el paquete legal + notaría + registro? |

Fuentes: guías de Vaca Group «Cómo comprar una propiedad en Panamá siendo extranjero», «Traspaso paso a paso», «Hipotecas para no residentes» e «Impuestos de propiedad», verificadas a septiembre de 2026 · vacagroup.net/es/blog · WhatsApp y contacto en vacagroup.net/es/contacto. Vaca Group Real Estate es una correduría licenciada (PN 5904), no una firma de abogados ni un banco.